

県福管連

かわら版

第153号

発行日:平成30年9月25日
発行:NPO法人福岡県マンション管理組合連合会
TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750
URL <http://www.kenfukukanren.net/>
E-mail fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp

「台風21号並びに北海道地方の地震により被災された皆様に
心よりお見舞い申し上げます」

大規模修繕工事について



掲載記事 管理組合に毎月送付しています「マンション管理センター通信」8・9月号の掲載記事について、内容確認をお願いします。

管理組合の悩ましい問題「大規模修繕工事」に関する参考記事が掲載されています。8月号は「大規模修繕工事の基礎知識」—外壁等塗装工事—第1回、9月号は「同」タイル補修工事—第2回です。また管理組合からの具体的な「建物・設備の維持管理」「大規模修繕」に関する相談事例がQ&Aで掲載されています。

これから「大規模修繕工事」を予定されている管理組合はもちろん、現在「大規模修繕工事」進行中の管理組合の方は是非とも参考にされて下さい。

工事施工会社 「大規模修繕工事」での工事施工会社の選択を誤ると管理組合に将来大きな禍根を残す結果となります。会社の社歴、施工実績、資格保有者等は基本情報として、出来れば工事実績のあるマンションを訪問し、当該管理組合の方と工事内容に関するヒアリングを行えば納得できる状況になるのではないのでしょうか？

例えば、見積時に安価な金額を提示する「見せかけのダンピング」、安価と思い契約を交わし工事がスタートすると、あれやこれやと工事途中から追加工事を迫り当初の予算を大幅に支出計上してしまう。また追加工事の提案はしないが手抜き工事を行う手口。例えば、鉄部塗装を3回塗りで見積で指定しているが、実際は2回塗りで済ませてしまう。この1回分の塗装が手抜きで利益となるのです。また、屋上で確認しにくい部分の防水塗装を行わず、これにより防水性能は落ち漏水を発生させてしまう。塗装に関し、手抜き工事防止の確認方法として管理組合が抜き打ちで「塗装缶の数を確認する方法」も大事な行動と思われれます。

確認作業 「大規模修繕工事」の最終仕上げは関係者との間で行う最終確認です。納得出来る工事が終了することで、今後の気持ちの良い快適なマンションライフが目指せるのではないのでしょうか。 以上

「県福管連ニュース・マンションコミュニティ 2018年夏号」のお詫び。

- ① P11の「玄関ドア交換後」の写真が新しい玄関ドアでは無く交換前のドアが掲載されていました。新しいドアは「横木目プッシュプルグリップ錠2重ロック」です。
- ② P22の「株式会社アンテック」のフリーダイヤルの番号が間違っています。

(正) 0120-810379 (ほとさんなく)

管理組合の理事長が変更されましたら必ず連合会にご連絡下さい。

管理組合の皆様！「かわら版」は必ず関係者に回覧し情報共有をお願いします。

理事長									

30年度「第1回マンション管理基礎セミナー」開催のお知らせ

下記の要領で「30年度第1回マンション管理基礎セミナー」を開催します。

- ・開催日時 平成30年10月27日(土)
13時30分から16時30分(受付:13時00分~)

- ・会場 北九州国際会議場 21会議室
北九州市小倉北区浅野3丁目9-30 (☎541-5931)

- ・講演1 13時30分~14時30分(60分)
「マンションで新4K8K衛星放送を受信するには」
講師: NHK北九州放送局 技術部 送受信技術
副部長 山下 悟 様

- ・休憩 14時30分~14時45分(15分)

- ・講演2 14時45分~16時15分(90分)
「知っていますか?給排水管改修のポイント」
講師: 日本設備工業(株) 本社営業本部
次長 関口 滋 様

- ・質疑応答 16時15分~16時30分(15分) 終了

*お申込み: 県福管連事務局

申込電話番号 093-922-4877 FAX 093-922-4750

新規賛助会員の紹介(ご用命時には県福管連会員とお伝え下さい)

【省エネ・省コストの提案】

- ・(株)エスコ : 福岡市博多区博多駅東2-6-28 ☎092-414-2211
PR=省エネでマンションの管理費のコストダウンが図れます!

【改修工事施工】

- ・ソウケン工業(株): 北九州市八幡東区山王2-2-8 ☎0120-070-103
PR=改修工事等、何なりとご用命下さい!

【給排水管更新・更生】

- ・総合メンテ(株): 福岡市南区西長住1丁目10番14号 ☎092-710-3330
PR=「FRP工法」で更生工事はお任せ下さい!

*マンションに関する種々の依頼事項は、「県福管連」賛助会員ガイドブック、名簿(管理組合に1冊提供)をご活用下さい。

共用部の不法占有に対する法的対応

某マンションに於いて、共用部の不法占有に対し裁判所の執行官による強制執行が履行されました。

記

- 1) 日時：8月某日の午前中
- 2) 内容：10年以上前からマンション共用部に倉庫、冷蔵庫、エアコン、製麺機等を権限無く占有し、管理組合からの再三の撤去勧告を無視し続けた。3年以上かかった裁判で確定判決を得て、管理組合の申し立てにより裁判所が強制執行を履行した。

以下写真は執行時の一連の流れです

(撤去開始)



(撤去備品の積み込み)



(駐車場も柵で使用禁止状態)



(執行官の立会)



(撤去後の共用部)



- 3) 作業状況
裁判所執行官、作業員、弁護士（管理組合顧問）の立会の中、作業は粛々と履行された。
- 4) 駐車場も賃料滞納で、柵で囲み使用禁止とした。

4) 共用部（専用使用部分を含む）への不法占有者に対しては、管理組合（理事長）からの勧告が一般的ですが、無視を続ける不法占有者への最後の切り札は、やはり法的な対応しかありません。皆さんのマンションは大丈夫ですか？もしお困りでしたら当連合会の顧問弁護士が対応させていただきます。ご相談下さい。

行事案内

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
10月 3日 (水) 13時30分～ 15時30分	県相談会 (要予約) 093-533-5443	商工貿易会館	井上M、山内
10月 9日 (火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会 (要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	荒木弁護士
10月 9日 (火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会 (申込不要) 受付は19:30まで	八幡西生涯学習 センター	原田M・石川
10月24日 (水) 15時00分～ 17時00分	マンション保険 無料相談会 (要予約)	県福管連 セミナー室	マンション保険ハスターズ 西澤氏
10月27日 (土) 13時30分～ 16時30分	平成30年度「第1回 マンション管理基礎 セミナー」	北九州国際会議場 第21会議室	会員・一般市民

よろず (弁護士) 相談会の案内：会員限定

顧問弁護士による無料相談会を開催。(対象：管理組合役員、区分所有者、賛助会員)

記

- ・当日は居住マンションの「管理規約」「使用細則」等の資料をご持参ください。
- ・相談時間は原則30分/件。(事前に相談内容はまとめておいて下さい。)
- ・相談日時：平成30年10月9日(火)17:00～ 荒木弁護士
- ・申込電話番号：093-922-4877(事前予約制です)

「特定建築物等定期報告」調査は連合会にご用命下さい。

建築基準法では、火災や地震などの災害や老朽化による外壁の落下のような危険を避けるため、定期的(3年毎)に専門の技術者が調査(検査)を行い特定行政庁(北九州市)へ報告することが義務づけられています。

今年は、八幡東区、八幡西区、若松区の地区が該当し、当連合会では会員価格でご提供できます。事務局にご連絡下さい。(☎：093-922-4877)

「モデル管理規約」「モデル使用細則」について

- ①「住宅宿泊事業法(民泊新法)」禁止対応訂版「モデル管理規約」「モデル使用細則」を作成しました。各冊会員：1,000円/冊、非会員：1,500円/冊で販売しています。ご希望の方は事務局までお問い合わせ下さい。
- ②「管理規約」「使用細則」の改正支援・作成業務を有料で請け負っています。